

## **10) Visure catasto**

### **Visure edifici in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: Agenzia del Territorio di Cagliari – Sezione Catasto – In parte fornite da IGEA – in parte acquisite dalla scrivente

## **11) Planimetrie catastali**

Provenienza: Agenzia del Territorio di Cagliari – Sezione Catasto – Acquisite dalla scrivente

## **12) Planimetrie edifici (restituzione rilievo)**

Prodotte dalla scrivente

Ing. Alessandra Boi  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI  
STUDIO TECNICO Piazza Attilio Deffenu n.12, Via Ancona 16  
09125 – CAGLIARI  
tel. – fax (070) 304036

**RELAZIONE DI STIMA**  
**PATRIMONIO IMMOBILIARE IGEA S.p.A.**

**Allegati blocco F**

**SAN GAVINO MONREALE**

**Liquidatore: DOTT. MICHELE RAIMONDO SALVATORE CARIA**

## **ELENCO ALLEGATI – Blocco F**

### **TERRENI IN COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

#### **2) Ortofoto:**

##### **Terreni in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: IGEA (modificate)

#### **3) Documentazione fotografica:**

##### **Album terreni in Comune di San Gavino Monreale**

Prodotto dalla scrivente

#### **4) Certificato di Destinazione Urbanistica – Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: Ufficio Tecnico Comune di San Gavino Monreale, trasmesse da IGEA

#### **5) Strumenti urbanistici**

##### **NTA (stralcio) dal PUC – San Gavino Monreale**

Provenienza: Ufficio Tecnico Comune di San Gavino Monreale – Documentazione acquisita dalla scrivente

#### **6) Visure catasto**

##### **Visure terreni in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: Agenzia del Territorio di Cagliari – Sezione Catasto – Acquisite dalla scrivente

#### **7) Mappe catastali**

Provenienza: Agenzia del Territorio di Cagliari – Sezione Catasto – Acquisite dalla scrivente

#### **7bis) Mappe degli immobili - Comune di San Gavino Monreale**

Prodotte da IGEA Spa

### **EDIFICI IN COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

#### **8) Ortofoto:**

##### **Edifici in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: IGEA (modificate)

#### **9) Documentazione fotografica:**

##### **Album edifici in Comune di San Gavino Monreale**

Prodotta dalla scrivente

**10) Visure catasto**

**Visure edifici in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: Agenzia del Territorio di Cagliari – Sezione Catasto – In parte fornite da IGEA – in parte acquisite dalla scrivente

**11) Planimetrie catastali**

Provenienza: Agenzia del Territorio di Cagliari – Sezione Catasto – Acquisite dalla scrivente

**12) Planimetrie edifici (restituzione rilievo)**

Prodotte dalla scrivente

**TERRENI IN COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

ALLEGATO 2

**ORTOFOTO**

**Terreni in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza IGEA (modificate)



TERRENI DI PROPRIETA'  
IN COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE



**TAV. 1**

ORTOFOTO: Inquadramento generale

# TAV. 2

TERRENI DI PROPRIETA'  
IN COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE





ALLEGATO 3

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Album terreni in Comune di San Gavino Monreale**

Prodotta dalla scrivente

## Terreni nel Comune di San Gavino



**Foto 1:** Foglio 44 mapp.614



**Foto 2:** Proprietà adiacente al terreno Foglio 44 mapp.614

ALLEGATO 4

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: Ufficio Tecnico Comune di San Gavino Monreale, trasmesse da IGEA

# COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE

Provincia Del Medio Campidano

VIA TRENTO, 2 09037 - SAN GAVINO MONREALE (VS)  
Telefono 070/937491 Fax 070/9375013

\*\*\*\*\*

## UFFICIO TECNICO COMUNALE

*Servizio Urbanistica*

PROT. 2784

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta dell'interessato **Dott. CARIA MICHELE RAIMONDO SALVATORE**,  
**liquidatore di IGEA SPA**, nato a Sassari il 18/06/1954 C.F. CRAMHL54H18L452O e  
residente in VIA E. LEONI a SELARGIUS (CA)

Visto l'art. 18 della Legge 28/02/1985, n° 47;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Visti gli atti d'Ufficio predisposti dal Tecnico Istruttore, Geom. Renato PISU

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

#### CERTIFICA

-Che il terreno distinto in Catasto al **Foglio n. 44 – Mappale n. 614**,  
è classificato in **Zona B – Sottozona B1** - Completamento del vigente PIANO  
URBANISTICO COMUNALE con le norme e prescrizioni generali di cui all'allegato al  
presente certificato.

Si specifica ed evidenzia inoltre che il suddetto terreno ricade all'interno delle aree limitrofe al  
polo industriale di San Gavino M.le (S.I.N.). A seguito del Piano di Caratterizzazione redatto  
da IGEA S.p.A., su tale area risulta verificato il superamento dei valori limite che ne  
determinano il vincolo edificatorio esecutivo dal trentesimo giorno dalla data di invio al  
Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio della cartografia di caratterizzazione redatta  
dall'IGEA (22.07.2014) e pertanto risulta soggetto alle procedure ed alle disposizioni previste  
dalla normativa di riferimento;

-Che il terreno distinto in Catasto al **Foglio n. 37 – Mappale n. 1060**,  
è classificato in **Zona B\* - completamento per comparti individuati**, del vigente PIANO  
URBANISTICO COMUNALE con le norme e prescrizioni generali di cui all'allegato al  
presente certificato;

#### Si evidenzia inoltre:

- che all'interno del terreno come sopra identificato, insistono immobili presumibilmente  
edificati ante 1967;
- che il terreno in oggetto risulta interessato dai vincoli previsti nel Piano di Assetto  
Idrogeologico, zona Hi2 – Hi3 – Hi4 (rispettivamente: pericolosità idraulica media, elevata,  
molto elevata);

-Che il terreno distinto in Catasto al **Foglio n. 29 – Mappale n. 389**,  
è classificato in **Zona B\* - completamento per comparti individuati**, del vigente PIANO  
URBANISTICO COMUNALE con le norme e prescrizioni generali di cui all'allegato al



presente certificato;

**Si evidenzia inoltre:**

- che all'interno del terreno come sopra identificato, insistono immobili presumibilmente edificati ante 1967;
- che il terreno in oggetto risulta interessato dai vincoli previsti nel Piano di Assetto Idrogeologico, zona Hi4, pericolosità idraulica molto elevata);

Si dichiara inoltre che per i medesimi terreni non esiste agli atti alcuna Ordinanza di sospensione di lottizzazione non autorizzata.

***Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.***

San Gavino Monreale, lì 09.03.2015

Certificato n° 18/2015 del 09.03.2015

Diritti di Segreteria Euro 18,00

versati su c.c.p. n° 16261091, con versamento n. 124 del 18.02.2015

**IL RESP. DEL SERVIZIO**

(Geom. Pier Luigi MEREU)



## PARTE 3<sup>a</sup>: ZONA B - DI COMPLETAMENTO

Comprende le zone dell'abitato limitrofe al centro storico, parzialmente edificate in cui la volumetria degli edifici esistenti risulta superiore al 20% di quella complessivamente realizzabile. In questa zona è in generale consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione per concessione diretta. Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero debbono attestarsi su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

Essa è suddivisa in tre sottozone omogenee B1, B2, B\*.

La sottozona B1 comprende la parte del centro urbano adiacente al centro storico con assetto viario pressoché definito e per lo più completamente edificato. In tale sottozona sarebbe auspicabile la pianificazione omogenea mediante piano particolareggiato.

La sottozona B2 comprende le aree già classificate B2 dal precedente strumento urbanistico, per le quali è già stato approvato progetto di sistemazione planovolumetrica (come richiesto dalle attuali norme), che ne ha definito la volumetria.

La sottozona B\* comprende alcuni comparti ben identificati, più o meno centrali o periferici, del centro urbano la cui collocazione in zona B deriva dall'esigenza di renderli conformi alla loro destinazione d'uso attuale.

Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).

Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.

### Art. 14 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B1

In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

Sono ammesse concessioni singole nei lotti ancora liberi, nei casi di ricostruzione dopo demolizione e nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di fabbricabilità fondiaria If	3.0 mc/mq	
Altezza massima Hmax	10.0 m	e comunque non superiore alla distanza del fabbricato prospiciente, oppure 1.5 volte la larghezza della strada
Numero di piani	3	
Distanza minima dai confini	5.0 m	dai confini privati
	2.5 m	dai confini stradali

Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24.00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze tra pareti finestrate implichino l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione delle distanze minime nel rispetto del codice civile.

Indice di copertura, Ic

0.67	mq/mq
------	-------

Nei lotti con superficie inferiore ai mq 200, può essere superato tale indice nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (3mc/mq).

È ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

È previsto il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente decurtate per allineamenti stradali.

#### Art. 15 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B2

Comprende alcuni comparti già classificati B2 dallo strumento urbanistico vigente, per i quali è già stato approvato il progetto di sistemazione planovolumetrico esteso all'intero comparto, che ne determina le volumetrie.

In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

Sono vietati gli interventi che causano aumento della superficie coperta e dei volumi previsti nel progetto di sistemazione planovolumetrico approvato.

#### Art. 16 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B\*

Comprende alcuni comparti così individuati:

- Comparto EX ISAR, compreso tra le vie Olmi, Dante e Leonardo;
- Comparto VIA SARDARA, composto da alcune residenze sul lato destro della via Sardara (casa Marongiu, ecc), adiacenti all'area parcheggio dell'Ospedale;
- Comparto VILLAGGIO SARTORI.

In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

Sono vietati gli interventi che causano aumento della superficie coperta e dei volumi esistenti.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga adottato altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale.

#### Art. 16.A Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA B - Hi4 )

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
  - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
  - c. le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso)
  - d. le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI).
  - e. le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
  - b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
  - c. le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

- d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso)
- e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- g. le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso)
- i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- l. le opere di sistemazione e manutenzione *inedificate* e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso)
- c. gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:
- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti;





- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
  - f. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
  - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
  - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.
- 5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI).

**Art. 16.B      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA B – Hi3 )**

- 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 16.A
- 2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 16.A, comma 4.
- 3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI** nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
  - b. **AMPLIAMENTI** in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 16.A, comma 2, lettere e, f, (riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario) a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
  - c. interventi di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
  - d. nuovi **IMPIANTI TECNOLOGICI** destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
  - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- 4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- 5. In materia di **INFRASTRUTTURE** a rete o puntuali **PUBBLICHE** o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)



**Art. 16.C      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA B – Hi2 )**

- 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime

condizioni stabilite negli articoli 16.A e 16.B

Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le NUOVE COSTRUZIONI; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- b. i CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO, (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- c. gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- d. la realizzazione di PARCHEGGI PERTINENZIALI a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- e. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- f. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)
- g. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

#### Art. 16.D Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA B – Hi1 )

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

*Comprende le zone dell'abitato limitrofe al centro storico, parzialmente edificate in cui la volumetria degli edifici esistenti risulta superiore al 20% di quella complessivamente realizzabile. In questa zona è in generale consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione per concessione diretta. Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero debbono attestarsi su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.*

*Essa è suddivisa in tre sottozone omogenee B1, B2, B\*.*

*La sottozona B1 comprende la parte del centro urbano adiacente al centro storico con assetto viario pressoché definito e per lo più completamente edificato. In tale sottozona sarebbe auspicabile la pianificazione omogenea mediante piano particolareggiato.*

*La sottozona B2 comprende le aree già classificate B2 dal precedente strumento urbanistico, per le quali è già stato approvato progetto di sistemazione planovolumetrica (come richiesto dalle attuali norme), che ne ha definito la volumetria.*

*La sottozona B\* comprende alcuni comparti ben identificati, più o meno centrali o periferici, del centro urbano la cui collocazione in zona B deriva dall'esigenza di renderli conformi alla loro destinazione d'uso attuale.*

Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).

Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.

Allegato al C.d.U. n. 18/2015 del 09.03.2015

Il Responsabile del Servizio  
(Geom. Pier Luigi MEREU)



ALLEGATO 5

**STRUMENTI URBANISTICI**

**NTA (stralcio) dal PUC – San Gavino Monreale**

Provenienza: Ufficio Tecnico Comune di San Gavino Monreale –

Documentazione acquisita dalla scrivente



## I N D I C E

<b><u>PARTE 1ª: GENERALITÀ</u></b> .....	3
Art. 1 ABROGAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI IN CONTRASTO .....	3
Art.2 CAMPO DI VALIDITA'.....	3
Art. 3 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	3
Art. 4 EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.....	3
Art. 5 APPLICAZIONE DELLE NORME ALLE OPERE EDILIZIE .....	4
Art. 6 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	4
Art. 7 ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	4
Art. 8 STANDARD URBANISTICI.....	5
Art. 9 NORME PER LE LOTTIZZAZIONI .....	5
Art. 10 DEROGHE.....	6
Art. 11 STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE .....	6
Art. 12 ZONIZZAZIONE .....	7
<b><u>PARTE 2ª: Zona A - CENTRO STORICO</u></b> .....	8
Art. 13 ZONA A - CENTRO STORICO .....	9
Art. 13.A Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA A - Hi4 ).....	9
Art. 13.B Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA A – Hi3 ).....	11
Art. 13.C Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA A – Hi2 ).....	12
Art. 13.D Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA A – Hi1 ) .....	13
<b><u>PARTE 3ª: ZONA B - DI COMPLETAMENTO</u></b> .....	14
Art. 14 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B1 .....	15
Art. 15 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B2 .....	15
Art. 16 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B*.....	15
Art. 16.A Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA B - Hi4 ).....	16
Art. 16.B Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA B – Hi3 ).....	18
Art. 16.C Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA B – Hi2 ).....	19
Art. 16.D Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA B – Hi1 ) .....	20
<b><u>PARTE 4ª: ZONA C - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE</u></b> .....	21
Art. 17 ZONA C - DI ESPANSIONE - SOTTOZONA C1.....	22
Art. 18 ZONA C - DI ESPANSIONE - SOTTOZONA C2.....	22
Art. 18.A Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA C - Hi4 ).....	23
Art. 18.B Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA C – Hi3 ).....	26
Art. 18.C Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA C – Hi2 ).....	27
Art. 18.D Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA C – Hi1 ) .....	27
<b><u>PARTE 5ª: ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI</u></b> .....	28
Art. 19 ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D1 .....	29
Art. 20 ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D2 .....	30

Art. 21	ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D3 .....	31
Art. 22	ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D4 .....	31
Art. 23	ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D5 .....	32
Art. 23.A	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA D - Hi4 ) .....	33
Art. 23.B	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA D - Hi3 ) .....	36
Art. 23.C	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA D - Hi2 ) .....	36
Art. 23.D	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA D - Hi1 ) .....	37
<b><u>PARTE 6ª: ZONA E - AGRICOLA</u></b> .....		38
Art. 24	ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3 .....	39
Art. 24bis	ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E3* .....	40
Art. 25	ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E5 .....	40
Art. 26	ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E5* .....	42
Art. 26.A	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA E - Hi4 ) .....	42
Art. 26.B	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA E - Hi3 ) .....	45
Art. 26.C	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA E - Hi2 ) .....	46
Art. 26.D	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA E - Hi1 ) .....	47
<b><u>PARTE 6ª: ZONA G - SERVIZI GENERALE</u></b> .....		48
Art. 27	ZONA G - SERVIZI GENERALI .....	49
Art. 27.A	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA G - Hi4 ) .....	49
Art. 27.B	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA G - Hi3 ) .....	52
Art. 27.C	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA G - Hi2 ) .....	53
Art. 27.D	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA G - Hi1 ) .....	53
<b><u>PARTE 7ª: ZONA H - SALVAGUARDIA</u></b> .....		55
Art. 28	ZONA H - SALVAGUARDIA .....	55
<b><u>PARTE 8ª: ZONA S - SERVIZI PUBBLICI</u></b> .....		56
Art. 29	ZONA S- SERVIZI PUBBLICI .....	57
Art. 29.A	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA S - Hi4 ) .....	57
Art. 29.B	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA S - Hi3 ) .....	60
Art. 29.C	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA S - Hi2 ) .....	61
Art. 29.D	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA S - Hi1 ) .....	61

**PARTE 1ª: GENERALITÀ****Art. 1 ABROGAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI IN CONTRASTO**

Le presenti norme tecniche di attuazione abrogano, quelle del regolamento edilizio vigente.

**Art.2 CAMPO DI VALIDITA'**

Tutto il territorio comunale è soggetto ai vincoli imposti dal P.U.C. nei modi indicati nelle planimetrie di piano e nella presente normativa.

Le Norme di Attuazione (compresi i disegni che integrano le prescrizioni scritte), prevalgono sulle indicazioni degli elaborati grafici di piano.

Il P.U.C. stabilisce, con valore a tempo indeterminato:

- la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e dei relativi impianti;
- la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere e impianti di interesse collettivo o sociale;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
- le norme per l'attuazione del piano.

**Art. 3 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Gli elaborati del P.U.C. raffigurano il modello territoriale previsto e definiscono le modalità di passaggio dallo stato attuale a tale modello finale. Essi consistono di:

- 1 - Relazione illustrativa
- 2 - Planimetria generale scala 1: 10000
- 3 - Planimetria centro urbano scala 1: 2000
- 4 - Norme tecniche di attuazione
- 5 - Regolamento Edilizio

**Art. 4 EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone destinate all'insediamento residenziale (Zone A, B, C), sono vietati gli impianti rumorosi o nocivi come industrie, officine meccaniche o magazzini all'ingrosso in genere, macelli, ospedali o depositi all'aperto.

Può essere inclusa invece l'edificazione di edifici pubblici o di interesse pubblico come uffici, alberghi, ristoranti, teatri, cinema, negozi e pubblici esercizi.

**Art. 5 APPLICAZIONE DELLE NORME ALLE OPERE EDILIZIE**

**Fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 2 e 3**, nelle nuove costruzioni, per qualunque ricostruzione, od ampliamento devono essere osservate le norme e prescrizioni relative a ciascuna zona secondo la suddivisione del territorio comunale operata dal P.U.C.

**In ogni caso dovranno essere preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).**

**Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.**

**Art. 6 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti qui di seguito, così come indicato all'art. 31 della L. 05/08/1978 n. 457:

interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;

interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**Art. 7 ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Le presenti norme hanno lo scopo di stabilire i criteri di attuazione delle previsioni del P.U.C. e di regolamentarne le modalità.

Per attuazione del P.U.C. si intende il complesso degli interventi sul territorio che adegui lo stato di fatto alle previsioni o che ne conservi le funzioni e i valori.



A tal fine verranno predisposti appositi strumenti di specificazione e di raccordo tra lo stato di fatto e le previsioni di P.U.C. precisamente costituiti, i primi, dai piani urbanistici esecutivi (di iniziativa pubblica o privata), ed i secondi dai programmi pluriennali di attuazione.

Il P.U.C. verrà attuato attraverso:

- a) piani particolareggiati, art. 13 L. 17/08/1942 n. 1150, e piani di attuazione ad essi equivalenti;
- b) piani di zona per l'edilizia economica e popolare, L. 18/04/1962 n. 167;
- c) piani di aree per insediamenti produttivi, art. 27 L. 22/10/1971 n. 865;
- d) piani di lottizzazione, art. 28 L. 17/08/1942 n. 1150;
- e) programmi integrati di intervento, art. 16 L. 17/02/1992, e L.R. 29/04/94 n. 16; e programmi di recupero urbano, art. 11 L. 04/12/1993, n. 493;
- f) concessioni ed autorizzazioni edilizie dirette.

#### **Art. 8 STANDARD URBANISTICI**

Al fine di garantire le quantità minime (18mq/ab) di spazi per servizi pubblici sia a tutti gli abitanti residenti stabilmente nelle zone A e B, caratterizzate da sensibili carenze, sia per tener conto della popolazione che normalmente soggiorna o transita per San Gavino Monreale, le quantità di standard urbanistici, da garantire al momento della predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, per le varie zone omogenee, sono quelle scritte di seguito, in sostanziale continuità con quanto già stabilito dal P.R.G. vigente all'atto dell'approvazione del P.U.C..

- a) Zone residenziali del tipo "A" e "B". Al momento della predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, occorre garantire al loro interno, la disponibilità reale della quantità minima di spazi per servizi pubblici (18 mq/ab), ricorrendo all'acquisizione di aree già vincolate nelle immediate adiacenze, solo qualora ciò fosse necessario.
- b) Zone residenziali del tipo "C", comunque ubicate e denominate. Per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, dovrà essere assicurata una superficie non inferiore del 25% della superficie territoriale.
- c) Zone industriali, artigianali, commerciali del tipo "D1", "D3" e "D5". Per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi dovrà essere assicurata una superficie non inferiore al 10% della superficie interessata e comunque non inferiore a 100 mq.
- d) Zone industriali, artigianali, commerciali del tipo "D2". Per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, dovrà essere assicurata una superficie non inferiore al 20% della superficie interessata dal piano attuativo.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ubicati nelle zone omogenee "C", "D" e "G", a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

#### **Art. 9 NORME PER LE LOTTIZZAZIONI**

I piani di iniziativa pubblica e privata (lottizzazione) che costituiscono l'attuazione dei criteri tecnici stabiliti dal P.U.C., devono interessare un'area non inferiore alla Superficie minima d'intervento (Sm).

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto, dovrà essere redatto da tecnici abilitati iscritti ai relativi albi professionali.

L'autorizzazione è rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare il piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

Qualora manchi l'assenso a lottizzare di tutti i proprietari, uno o più di essi possono procedere alla stesure del piano con le modalità di cui al 3° comma dell'art. 3 della L.R. 01/07/1991 n. 20.

#### **Art. 10 DEROGHE**

Nei modi e nei casi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Funzionario dirigente l'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga alla disposizioni del P.U.C.

#### **Art. 11 STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

La realizzazione di opere pubbliche o private suscettibili di esercitare rilevanti influenze sul preesistente assetto del territorio quali:

- le opere stradali ed aeroportuali;
- le opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili;
- gli interventi di trasformazione urbanistica di dettaglio quali i piani attuativi;

è subordinata all'approvazione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

Non è richiesta la valutazione di compatibilità per gli interventi di emergenza, per modesti interventi di interesse pubblico o di risanamento, come di seguito specificato:

- interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Sindaco per tutelare la pubblica incolumità;
- interventi di bonifica igienica prescritti dal Sindaco per tutelare la salute pubblica.

I proponenti soggetti pubblici e privati (fermo restando l'onere di ogni altra procedura di accertamento, nulla osta benessere o atto autorizzativo e concessorio eventualmente prescritto dalla vigente legislazione) debbono produrre all'Amministrazione Comunale unitamente al progetto del piano attuativo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- individuazione fisico - descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta iniziativa di piano o edificatoria;
- descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo per il contesto in considerazione ai valori naturalistici, ai beni storico culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico;
- caratteristiche del proposto progetto, piano o programma ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- simulazione degli effetti di almeno una delle soluzioni della iniziativa proposta sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali; tale simulazione sarà realizzata mediante viste assonometriche, realtà virtuali, fotomontaggio, plastico ecc.;

- concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;

Lo studio di compatibilità paesistico ambientale dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia sulla base dell'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale si esprimerà anche sulle alternative di localizzazione proposte.

## Art. 12 ZONIZZAZIONE

Tutto il territorio comunale è suddiviso, nelle seguenti classi di zone territoriali omogenee, secondo i tipi e le nomenclature indicati dal D.A.EE.LL. del 20/12/1983, n. 2266/U, allo scopo di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e gli obiettivi dello sviluppo urbanistico dell'Amministrazione comunale:

- Zone A - *Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale o tradizionale;*
- Zone B - *Completamento residenziale;*
- Zone C - *Espansione residenziale.* Sono le parti destinate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B;
- Zone D - *Industriali, artigianali e commerciali.* Sono le aree destinate agli insediamenti produttivi, a carattere industriale, artigianale e commerciale; sia per il recupero degli insediamenti storici che per l'attuazione dei nuovi insediamenti previsti;
- Zone E - *Agricole.* Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli pastorali e forestali;
- Zone G - *Servizi generali.* Zone per attrezzature, attività ed impianti di interesse generale;
- Zone H - *Salvaguardia.* Zone di particolare pregio o interesse per la collettività da salvaguardare.

La definizione delle diverse zone, individuate nella cartografia del P.U.C., è quella sancita dal Decreto, con talune precisazioni e puntualizzazioni riportate nelle presenti norme. A tal fine, talvolta, le lettere che indicano le zone omogenee A, B, C, ecc., sono caratterizzate da un eventuale numero ordinale.

**PARTE 2ª: Zona A - CENTRO STORICO**

*La zona "A" comprende le parti più antiche del centro urbano che formano il nucleo primitivo anche se non sempre hanno mantenuto i caratteri originari. Si tratta di aree quasi totalmente edificate, nelle quali spesso le costruzioni sono malsane o fatiscenti o sulle quali, nel tempo, si sono sovrapposte appendici che ne hanno svilito il carattere ambientale primitivo. Il trattamento di queste zone è indirizzato non solo alla conservazione delle opere di maggior rilievo storico e architettonico, ma soprattutto alla conservazione della fisionomia ambientale nel suo valore urbanistico.*

*Il Piano particolareggiato, obbligatorio per questa zona, dovrà quindi di massima rispettare i volumi e le architetture, e quindi il tessuto viario, nonché quegli elementi particolari che contribuiscono all'unità e alla omogeneità dell'ambiente attraverso caratteri storici o tradizionali propri di San Gavino Monreale.*

**Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).**

**Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.**

**Art. 13 ZONA A - CENTRO STORICO**

Nella zona A, in assenza del Piano Particolareggiato sono del tutto vietate le nuove costruzioni e le opere di demolizione (tranne nei casi previsti dall'art. 45 del R.E. comunale), e trasformazione esterna.

Nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato in questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

Per migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre in vani privi di luce diretta, a distanza inferiore a quella tra gli edifici prospicienti, sempre nel rispetto delle disposizioni del codice civile. È consentito, solo a seguito di osservazione da parte dell'Ufficiale Sanitario, l'ampliamento delle superfici vetrate esistenti, qualora queste risultino insufficienti per garantire il rispetto delle norme igienico - sanitarie.

Nel Piano Particolareggiato si dovranno riscontrare:

- a) gli edifici come conservazione integrale dei volumi nella loro forma attuale;
- b) le zone di conservazione dei caratteri ambientali attraverso il rispetto delle dimensioni e rapporti fra pieni e vuoti, dei materiali esistenti e degli elementi funzionali e decorativi di valore artistico;
- c) gli edifici a conservazione integrale delle coperture e con vincolo di inalterabilità dei profili, con divieto di sopralzi;
- d) le zone di ristrutturazione globale con demolizione degli edifici fatiscenti e possibilità di loro sostituzione con edifici di uguale destinazione e dimensione funzionale ed omogenei con il contesto urbanistico;
- e) le zone a divieto assoluto di costruzione e quelle ottenute demolendo senza ricostruire gli edifici esistenti e sistemando le aree di risulta a verde pubblico o privato e ad attrezzature di quartiere;
- f) gli edifici e le aree per i servizi pubblici;
- g) gli edifici destinati ai negozi, alle attrezzature ricettive, alle attrezzature culturali, alle attrezzature artigianali di manutenzione e per la produzione, agli edifici pubblici e privati.

**Art. 13.A Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA A - Hi4 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; ([Non serve](#)

- [studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - l. le opere di sistemazione e manutenzione *inedificate* e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. gli interventi di manutenzione ordinaria; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

- f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:
- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
  - b. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera b, esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
  - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
  - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.
- 5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

#### **Art. 13.B    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA A – Hi3 )**

- 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 13.A
- 2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 13.A, comma 4.
- 3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso,

- compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- b. AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 13.A, comma 2, lettere e, f, (*riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario*) a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  5. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

#### **Art. 13.C    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA A – Hi2 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 13.A e 13.B  
  
Sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. le NUOVE COSTRUZIONI; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. i CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO, [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)



- d. la realizzazione di PARCHEGGI PERTINENZIALI a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- e. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- f. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- g. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

**Art. 13.D      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA A – Hi1 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

**PARTE 3ª: ZONA B - DI COMPLETAMENTO**

*Comprende le zone dell'abitato limitrofe al centro storico, parzialmente edificate in cui la volumetria degli edifici esistenti risulta superiore al 20% di quella complessivamente realizzabile. In questa zona è in generale consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione per concessione diretta. Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero debbono attestarsi su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.*

*Essa è suddivisa in tre sottozone omogenee B1, B2, B\*.*

*La sottozona B1 comprende la parte del centro urbano adiacente al centro storico con assetto viario pressoché definito e per lo più completamente edificato. In tale sottozona sarebbe auspicabile la pianificazione omogenea mediante piano particolareggiato.*

*La sottozona B2 comprende le aree già classificate B2 dal precedente strumento urbanistico, per le quali è già stato approvato progetto di sistemazione planovolumetrica (come richiesto dalle attuali norme), che ne ha definito la volumetria.*

*La sottozona B\* comprende alcuni comparti ben identificati, più o meno centrali o periferici, del centro urbano la cui collocazione in zona B deriva dall'esigenza di renderli conformi alla loro destinazione d'uso attuale.*

**Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).**

**Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.**

**Art. 14 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B1**

In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

Sono ammesse concessioni singole nei lotti ancora liberi, nei casi di ricostruzione dopo demolizione e nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f$	3.0 mc/mq	
Altezza massima $H_{max}$	10.0 m	e comunque non superiore alla distanza del fabbricato prospiciente, oppure 1.5 volte la larghezza della strada
Numero di piani	3	
Distanza minima dai confini	5.0 m	dai confini privati
	2.5 m	dai confini stradali

Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24.00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze tra pareti finestrate implichino l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione delle distanze minime nel rispetto del codice civile.

Indice di copertura, $I_c$	0.67 mq/mq	
		Nei lotti con superficie inferiore ai mq 200, può essere superato tale indice nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (3mc/mq).

È ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

È previsto il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente decurtate per allineamenti stradali.

**Art. 15 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B2**

Comprende alcuni comparti già classificati B2 dallo strumento urbanistico vigente, per i quali è già stato approvato il progetto di sistemazione planovolumetrico esteso all'intero comparto, che ne determina le volumetrie.

In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

Sono vietati gli interventi che causano aumento della superficie coperta e dei volumi previsti nel progetto di sistemazione planovolumetrico approvato.

**Art. 16 ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B\***

Comprende alcuni comparti così individuati:

- Comparto EX ISAR, compreso tra le vie Olmi, Dante e Leonardo;
- Comparto VIA SARDARA, composto da alcune residenze sul lato destro della via Sardara (casa Marongiu, ecc), adiacenti all'area parcheggio dell'Ospedale;
- Comparto VILLAGGIO SARTORI.

In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

Sono vietati gli interventi che causano aumento della superficie coperta e dei volumi esistenti.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga adottato altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale.

#### **Art. 16.A      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA B - Hi4 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso\)](#)
  - d. le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\).](#)
  - e. le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)

- e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - g. le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso](#))
  - i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - l. le opere di sistemazione e manutenzione *inedificate* e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso](#))
  - c. gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24](#))

[del PAI\)](#)

- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:
- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
  - b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
  - c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
  - d. nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
  - e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
  - f. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
  - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
  - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.
- 5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

#### **Art. 16.B      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA B – Hi3 )**

- 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 16.A
- 2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 16.A, comma 4.
- 3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 16.A, comma 2, lettere e, f, (*riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario*) a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - d. nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  5. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

#### **Art. 16.C    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA B – Hi2 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 16.A e 16.B  
  
Sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. le NUOVE COSTRUZIONI; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. i CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO, ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

- d. la realizzazione di PARCHEGGI PERTINENZIALI a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- e. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- f. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- g. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

**Art. 16.D      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA B – Hi1 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.



**PARTE 4ª: ZONA C - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

*Comprende le parti del territorio destinate alla espansione residenziale.*

*L'edificazione di tali zone è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata redatto in conformità delle disposizioni contenute nel Decreto Regionale dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.*

*I piani di lottizzazione dovranno essere estesi a superfici continue di territorio di almeno 1.5 ettari, ovvero a comparti con superfici continue di territorio inferiori a 1.5 ettari individuati nelle cartografie di piano. Il Consiglio Comunale ha facoltà di autorizzare deroghe a queste disposizioni in casi di provata impossibilità a raggiungere detta superficie minima e comunque a seguito di uno studio complessivo dell'area.*

*La destinazione delle aree ancora libere non deve intendersi esclusiva per case di abitazione, ma devono ritenersi incoraggiate iniziative private di interesse collettivo atte a dotare queste zone di attrezzature complementari, tipo alberghi, supermercati cinema, ecc., a quelle pubbliche previste dal piano urbanistico.*

*Le zone C sono suddivise nelle due sottozone C1 e C2.*

*Le zone C1 sono le zone di espansione del vecchio P.R.G., confermate dal P.U.C., in parte già assoggettate a lottizzazione convenzionata ed alcune zone di completamento individuate dal P.U.C., di ricucitura del centro abitato.*

*Le zone C2 sono le zone di nuova formazione verso il nuovo tracciato della ferrovia.*

*Per le parti già assoggettate a pianificazione attuativa valgono le norme dei piani relativi a ciascuna di esse.*

**Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).**

**Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.**

**Art. 17 ZONA C - DI ESPANSIONE - SOTTOZONA C1**

I piani di lottizzazione convenzionata, estesi all'intero comparto, dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di fabbricabilità territoriale It	1.0 mc/mq	
Larghezza minima strade di lott.	10.0 m	comprensiva di marciapiedi
Altezza massima Hmax	10.0 m	
Superficie minima di intervento, Si	1.5 ha	
Superficie minima del lotto	250 mq	per case a schiera
	350 mq	tutti gli altri tipi edilizi
Fronte minimo del lotto	8.0 m	
Distanza minima dai confini	5.0 m	dai confini privati
	2.5 m	dai confini stradali
È vietata la costruzione di fabbricati a filo strada.		
Distanza minima tra pareti finestrate	10.0 m	
Indice di copertura, Ic	0.33 mq/mq	
Aree per standard	25% della superficie territoriale (St)	Il numero degli abitanti insediabili è dedotto ai sensi dell'art. 4 del D.A. E.E.LL.FF.U 2266/U del 20-12-83 assumendo il parametro di 256 mc ad abitante. È consentito l'accorpamento della quota parte di volumetria edificabile destinata per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria.

È ammessa la costruzione di fabbricati isolati e/o binati, e/o a schiera (max 6 unità) e la costruzione di muri comuni.

La pendenza delle coperture inclinate dovrà essere non inferiore al 15% e non superiore al 35%.

È obbligatoria la finitura esterna degli edifici.

**Art. 18 ZONA C - DI ESPANSIONE - SOTTOZONA C2**

I piani di lottizzazione convenzionata, estesi all'intero comparto, dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di fabbricabilità territoriale It	1.0 mc/mq	
Larghezza minima strade di lott.	10.0 m	comprensiva di marciapiedi
Altezza massima Hmax	12.5 m	
Superficie minima di intervento, Si	1.5 ha	
Superficie minima del lotto	250 mq	per case a schiera

	350 mq	tutti gli altri tipi edilizi
Fronte minimo del lotto	8.0 m	
Distanza minima dai confini	5.0 m	dai confini privati
	2.5 m	dai confini stradali
	È vietata la costruzione di fabbricati a filo strada.	
Distanza minima tra pareti finestrate	10.0 m	e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato prospiciente.
Indice di copertura, I <sub>c</sub>	0.33 mq/mq	
Aree per standard	25% della superficie territoriale (St)	Il numero degli abitanti insediabili è dedotto ai sensi dell'art. 4 del D.A. E.E.LL.FF.U 2266/U del 20-12-83 assumendo il parametro di 256 mc ad abitante. È consentito l'accorpamento della quota parte di volumetria edificabile destinata per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria.

È ammessa la costruzione di fabbricati isolati e/o binati anche su "pilotis", e/o a schiera (max 6 unità) e la costruzione di muri comuni.

La pendenza delle coperture inclinate dovrà essere non inferiore al 15% e non superiore al 35%.

È obbligatoria la finitura esterna degli edifici.

#### **Art. 18.A    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA C - Hi4 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso\)](#)
  - d. le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\).](#)
  - e. le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; [\(Non serve studio di compatibilità\)](#)

[idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - l. le opere di sistemazione e manutenzione *inedificate* e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - m. la realizzazione di RICOVERI MOBILI PER ANIMALI da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina. [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - c. gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:
- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
  - b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
  - c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
  - d. nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
  - e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
  - f. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
  - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;

- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.
- 5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

#### **Art. 18.B    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA C – Hi3 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 18.A
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 18.A, comma 4.
3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 18.A, comma 2, lettere e, f, (*riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario*) a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - d. nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
5. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico è consentita la

realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

#### **Art. 18.C    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA C – Hi2 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 18.A e 18.B

Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le NUOVE COSTRUZIONI; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
- c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
- d. gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
- e. la realizzazione di PARCHEGGI PERTINENZIALI a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
- f. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
- g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
- h. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

#### **Art. 18.D    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA C – Hi1 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

**PARTE 5ª: ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI**

*Comprende le parti del territorio destinate all'insediamento di stabilimenti e di impianti per piccole industrie ed artigianali, nonché i depositi commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti agricoli e/o della pesca, con esclusione di quelle attività che comportino inquinamento atmosferico e/o idrico. Sono vietate le case di abitazione eccetto un eventuale alloggio per il personale di custodia.*

*Per le parti già assoggettate a pianificazione attuativa valgono le norme dei piani relativi a ciascuna di esse.*

*La zona D si articola nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5.*

**Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).**

**Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.**



**Art. 19 ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D1**

Tale sottozona individua undici comparti ben definiti del territorio comunale nei quali già operano attività artigianali, commerciali e di servizio, inserite in un sistema viario esistente.

COMPARTO 1	È composto dal distributore per carburanti della AGIP Petroli, dal salottificio Lotta Gino, dallo stabilimento DUEFFEGI Mobili e dalla proprietà Solinas.
COMPARTO 2	È composto dallo stabilimento CARTELLONISTICA SARDA, dallo stabilimento EX VALENTINI e parte dell'AZIENDA S. MARIA così come già individuata nel vigente P.R.G.
COMPARTO 3	Ubicato lungo la strada per Sardara, dove ha sede una rivendita di materiali edili della Ditta PILLONI ANTONIO.
COMPARTO 4	Ubicato lungo la SS 197 (Sanluri) dove ha sede una rivendita di materiali edili e legna da ardere, della Ditta PINTORE ROSARIO
COMPARTO 5	Ubicato nella Via S. Chiara, antistante il parcheggio dell'ospedale, sede di una rivendita di legna da ardere della Ditta MACCIONI EGIDIO
COMPARTO 6	Ubicato nella Via Po, sede di una rivendita di legna da ardere della Ditta PEDRIZAT NELLY
COMPARTO 7	Ubicato nella Via Dante, sede del CONSORZIO AGRARIO.
COMPARTO 8	Ubicato lungo la strada d'accesso allo stabilimento Ex Enirisorse, sede di un deposito di bombole di proprietà della C.R.E.A.
COMPARTO 9	Ubicato all'interno della zona artigianale, sede di una fabbrica di laterizi denominata SU FORRU DE SA TEULA.
COMPARTO 10	Ubicato lungo la via Villacidro adiacente al P.I.P., sede di una tipografia di proprietà Mureddu
<u>COMPARTO 11</u>	<u>Comprende l'area di sedime dello Stabilimento ENIRISORSE e zone limitrofe.</u>

In tali comparti sono consentiti interventi di ampliamento degli stabilimenti esistenti, mediante concessione singola, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

Altezza massima Hmax	10.0 m	tale altezza massima è derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva
Distanza minima dai confini	5.0 m	dai confini privati
	10.0 m	dai confini stradali
Indice di copertura, Ic	0.6 mq/mq	

Per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi dovrà essere assicurata una superficie non inferiore al 10% della superficie interessata e comunque non inferiore a 100 mq.

Poiché le aree ricomprese in questa sottozona sono inserite in un sistema viario esistente e nella maggior parte dei casi sono dotate di recinzioni, nel caso di richieste di ampliamento è consentito ai proprietari richiedenti

proporre all'Amministrazione Comunale, laddove esistano difficoltà oggettive a recuperare le superfici da destinare a spazi pubblici e riservate alle attività collettive, di versare, in luogo delle cessioni, al Comune un corrispettivo monetario che sarà pari al valore di mercato delle aree non cedute; tale corrispettivo verrà stabilito dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita.

È vietata la costruzione di fabbricati accessori. I locali per uffici, magazzini, mense, locali di servizio, alloggi di custodia, ecc., dovranno essere realizzati nel corpo principale di fabbrica.

È vietata la costruzione di fabbricati per civile abitazione ad eccezione dell'alloggio per il custode secondo un indice fondiario di 0.05 mc/mq e comunque, non oltre 100 mq di superficie utile abitabile.

È obbligatorio, quando richiesto dal tipo di lavorazione, la costruzione di impianti di depurazione per qualsiasi fumo ed emissioni gassose di qualsiasi genere, e per liquami di lavorazione prima che siano immessi nella rete fognaria pubblica o nei sistemi di smaltimento autonomi. Questi impianti e sistemi dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli enti competenti in materia sanitaria.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga adottato altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale.

#### **Art. 20      ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D2**

Comprende le aree che ricadono nella perimetrazione della Zona Industriale di interesse Regionale di Villacidro di cui alla L.R. n. 47.

In tale sottozona sono consentite esclusivamente infrastrutture primarie di base quali impianti di servizi tecnologici (elettricità, telefonia, telecomunicazioni in genere, ecc.), impianti per la produzione, il recupero e la distribuzione di energia alternativa al petrolio, impianti eolici e da biomasse, centrale di decompressione e distribuzione di gas naturale metano e/o propano.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Attuazione dell'intero comparto, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

Altezza massima Hmax	10.0 m	tale altezza massima è derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva
Distanza minima dai confini	5.0 m	dai confini privati
	20.0 m	dai confini stradali
Indice di copertura, I <sub>c</sub>	0.4 mq/mq	

Per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, dovrà essere assicurata una superficie non inferiore al 20% della superficie interessata dal piano attuativo.

È vietata la costruzione di fabbricati accessori. I locali per uffici, magazzini, mense, locali di servizio, alloggi di custodia, ecc., dovranno essere realizzati nel corpo principale di fabbrica.

È vietata la costruzione di fabbricati per civile abitazione ad eccezione dell'alloggio per il custode unico del comparto, nella misura massima di 100 mq di superficie utile abitabile. Tale fabbricato verrà realizzato in un'area appositamente individuata dal piano attuativo del comparto.

È obbligatoria, quando richiesto dal tipo di lavorazione, la costruzione di impianti di depurazione per qualsiasi fumo ed emissioni gassose di qualsiasi genere, e per liquami di lavorazione prima che siano immessi nella rete fognaria pubblica o nei sistemi di smaltimento autonomi. Questi impianti e sistemi dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli enti competenti in materia sanitaria.

È obbligatorio, per tutti gli insediamenti del comparto, la raccolta e lo smaltimento delle acque di rifiuto, sia di quelle cloacali che di quelle usate per procedimenti industriali. Le acque reflue provenienti da procedimenti industriali, dovranno essere sottoposte, nell'ambito dell'insediamento che le ha prodotte, ad un pretrattamento che le conferisca le caratteristiche imposte dalla normativa vigente e dal regolamento consortile. Le reti di raccolta e gli impianti di pretrattamento dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli organi sanitari competenti e da quelli consortili.

#### **Art. 21        ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D3**

La sottozona ricade all'interno della perimetrazione della Zona Industriale di interesse Regionale di Villacidro. In essa è insediato un allevamento suinicolo a carattere industriale, l'Azienda Zootecnica "PREVIDENZA".

La superficie totale della zona è di 195.000 mq.

L'edificazione in ampliamento è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di lottizzazione convenzionata dell'intero comparto, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

Superficie minima di intervento	195.000	m <sup>2</sup>	
Distanza minima dai confini	5.0	m	dai confini privati
	10.0	m	dai confini stradali
Indice di copertura, I <sub>c</sub>	0.15	mq/mq	

Per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi dovrà essere assicurata una superficie non inferiore al 10% della superficie interessata e comunque non inferiore a 100 mq.

È vietata la costruzione di fabbricati accessori. I locali per uffici, magazzini, mense, locali di servizio, alloggi di custodia, ecc., dovranno essere realizzati nel corpo principale di fabbrica.

È vietata la costruzione e l'ampliamento di fabbricati per civile abitazione. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

È obbligatoria la costruzione di impianti di depurazione per qualsiasi fumo ed emissioni gassose di qualsiasi genere. Questi impianti e sistemi dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli enti competenti in materia sanitaria.

#### **Art. 22        ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D4**

La sottozona individua la parte di area artigianale nella quale è stato realizzato l'intervento pubblico del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui al D.R.A.EE.LL.FF.U n. 217/U del 27/02/1989.

L'edificazione deve avvenire in osservanza delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione del P.I.P. di cui al Decreto su indicato.

**Art. 23 ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA D5**

Tale sottozona individua comparti ben definiti del territorio comunale nei quali già operano attività artigianali, commerciali e di servizio.

COMPARTO 1	Compreso tra la S.S. n. 197, il Rio Mannu e la strada per Villacidro all'interno del quale sono già ubicati il Consorzio Caseario Sardo, il Mattatoio Comunale ed alcuni altri insediamenti.
COMPARTO 2	Ubicato in adiacenza al campo sportivo Santa Lucia è già edificato a seguito di un Piano Attuativo
<u>COMPARTO 3</u>	<u>Ubicato nelle vicinanze dello Stabilimento Enirisorse, lungo la strada per Pabillonis, all'interno del quale sono già ubicati alcuni insediamenti.</u>

Per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi dovrà essere assicurata una superficie non inferiore al 10% della superficie interessata e comunque non inferiore a 100 mq.

L'edificazione di tali zone è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Attuazione redatto in conformità delle disposizioni contenute nel Decreto Regionale dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

Tali piani attuativi dovranno essere estesi a superfici continue di territorio di almeno 1.5 ettari, ovvero a comparti con superfici continue di territorio inferiori a 1.5 ettari individuati nelle cartografie di piano. Il Consiglio Comunale ha facoltà di autorizzare deroghe a queste disposizioni in casi di provata impossibilità a raggiungere detta superficie minima e comunque a seguito di uno studio complessivo dell'area.

I Piani Attuativi, devono essere sottoscritti da almeno la metà dei proprietari ricadenti nel comparto interessato, a condizione che i firmatari garantiscano la realizzazione degli impianti e servizi tecnologici previsti nel piano per l'intero comparto.

Nel comparto 1, inoltre, il Piano Attuativo dovrà essere redatto in conformità allo studio di massima della zona D approvato con Deliberazione Consiliare n. 197 del 15/04/1987.

Superficie minima di intervento, Si	1.5 ha	
Larghezza minima strade di lott.	12.0 m	
Altezza massima Hmax	10.0 m	tale altezza massima è derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva
Distanza minima dai confini	5.0 m	dai confini privati
	10.0 m	dai confini stradali
Indice di copertura, Ic	0.6 mq/mq	
Fronte minimo del lotto	10.0 m	

È ammessa la costruzione di fabbricati isolati e/o binati, e/o a schiera e la costruzione di muri comuni.

È vietata la costruzione di fabbricati accessori. I locali per uffici, magazzini, mense, locali di servizio, alloggi di custodia, ecc., dovranno essere realizzati nel corpo principale di fabbrica.

È vietata la costruzione di fabbricati per civile abitazione ad eccezione dell'alloggio per il custode secondo un indice fondiario di 0.05 mc/mq e comunque non oltre 100 mq di superficie utile abitabile.

È obbligatorio, quando richiesto dal tipo di lavorazione, la costruzione di impianti di depurazione per qualsiasi fumo ed emissioni gassose di qualsiasi genere, e per liquami di lavorazione prima che siano immessi nella rete fognaria pubblica o nei sistemi di smaltimento autonomi. Questi impianti e sistemi dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli enti competenti in materia sanitaria.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga adottato altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale.

#### **Art. 23.A      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA D - Hi4 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso\)](#)
  - d. le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#).
  - e. le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. *nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica* [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#).
2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui](#)

- [all'art. 24 del PAI\)](#)
- d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l' idoneità strutturale degli elementi portanti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - l. le opere di sistemazione e manutenzione *inedificate* e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - m. la realizzazione di RICOVERI MOBILI PER ANIMALI da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina. [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - c. gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui](#)

- [all'art. 24 del PAI](#))
- f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:
    - a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
    - b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
    - c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
    - d. nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
    - e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
    - f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
    - g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
  5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
    - a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
    - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
    - c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
    - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.
  - 5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

**Art. 23.B    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA D – Hi3 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 23.A
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 23.A, comma 4.
3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 23.A, comma 2, lettere e, f, *(riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario)* a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
5. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

**Art. 23.C    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA D – Hi2 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 23.A e 23.B



2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
- a. le NUOVE COSTRUZIONI nei centri edificati; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - d. gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - e. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - f. la realizzazione di PARCHEGGI PERTINENZIALI a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - g. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - h. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - i. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

**Art. 23.D    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA D – Hi1 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

**PARTE 6ª: ZONA E - AGRICOLA**

*L'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di San Gavino Monreale è disciplinato dalle disposizioni contenute nelle "Direttive per le zone agricole", di cui al D.P.G.R. 03/08/94 n. 228 (che si intendono richiamate integralmente, e che nel seguito delle norme saranno indicate col nome: Direttiva), con le precisazioni e le integrazioni riportate di seguito, specifiche per ogni sottozona.*

*Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.*

*Il territorio agricolo si suddivide nelle sottozone E1, E2, E3, E3\*, E5, E5\* così definite:*

**E1** - Aree di elevata suscettività all'uso agricolo, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

**E2** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

**E3** - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

**E3\*** - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per soli scopi agricolo-produttivi.

**E5** - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e zootecnici con particolari limitazioni derivanti dalla tutela idrogeologica.

**E5\*** - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Comprende delle aziende agro-zootecniche già legittimamente insediate alla data di adozione del P.U.C..

*Tale suddivisione è stata effettuata valutando lo stato di fatto delle colture, le caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli, la loro attitudine e potenzialità colturale.*

**Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).**

**Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.**

**Art. 24      ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3**

I criteri per l'edificazione sono quelli riportati negli articoli 3 e seguenti della già citata Direttiva per le zone agricole, con le precisazioni scritte di seguito.

Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona, come descritte dall'art. 2 della Direttiva.

Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva.

Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Qualora la superficie aziendale e gli indici fondiari non consentano la realizzazione di unità minime, è consentito, nei casi di attività orto-frutticole, viti-vinicole e olivicole, la realizzazione di locali da destinare a ricovero attrezzi e conservazione di presidi sanitari nel rispetto delle normative vigenti; tali locali, a prescindere dalle dimensioni aziendali, dovranno avere una superficie utile di mq 10,00.

L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq.

Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq.

Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto);
2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00.  
Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia.

Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro.

È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli.

La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità (registrato e trascritto a cura e spese del richiedente) a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a

quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.

L'esercizio dell'agriturismo è consentito solamente quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica, e, pertanto, le eventuali nuove strutture per tale attività debbono essere previste tra le strutture aziendali.

E' consentita la realizzazione di punti di ristoro (bar, ristoranti, impianti di agriturismo, etc.) e di impianti di interesse pubblico (centrali elettriche e telefoniche, cabine di trasformazione impianti radio, ripetitori, impianti tecnologici, etc.).

Per gli interventi di cui al punto precedente l'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq;
- b) 1,00 mc/mq per gli impianti di interesse pubblico.

I punti di ristoro non potranno essere ubicati ad una distanza inferiore a ml 500 dalle zone edificate o previste edificabili del centro urbano, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

#### **Art. 24bis                    ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E3\***

Nella sottozona E3\* sono vietate le edificazioni.

È consentito, nei casi di attività orto-frutticole, viti-vinicole e olivicole, la realizzazione di locali da destinare a ricovero attrezzi e conservazione di presidi sanitari nel rispetto delle normative vigenti; tali locali, a prescindere dalle dimensioni aziendali, dovranno avere una superficie utile massima di mq 10,00.

#### **Art. 25                        ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E5**

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e zootecnici con particolari limitazioni derivanti dalla tutela idrogeologica.

L'indice fondiario massimo per l'edilizia residenziale è stabilito in 0,01 mc/mq.

L'edificazione residenziale è ammessa esclusivamente per le abitazioni strettamente necessarie alla conduzione dell'attività agricola-zootecnica.

Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva.

Per l'attività esclusivamente agricola è consentita la realizzazione di edifici e manufatti per magazzini, ricovero macchine e attrezzi, silos, depositi, etc.; per tali opere l'indice fondiario massimo è stabilito in 0,03 mc/mq e comunque la superficie utile massima consentita non potrà superare i 300 mq per unità aziendale.

Per l'attività zootecnica è consentita la realizzazione di edifici e manufatti per ricoveri, fienili, magazzini, stalle, silos, rimesse, etc., per superfici complessive pari a:

- a)-mq 2.00 per capo ovino;
- b)-mq 14.00 per capo vaccino o equino;
- c)-mq 12,00 per capo suino (scrofa).

Ai fini della determinazione delle superfici consentite per l'attività zootecnica, relativamente al carico di bestiame ammesso, si fa riferimento a quanto previsto dal Decreto dell'Assessore Difesa Ambiente del 04/12/1981 N° 550 per gli insediamenti civili (carico massimo di bestiame 40 q.li/ettaro), con la dimensione aziendale calcolata con le modalità del punto precedente.

Sono consentiti gli allevamenti zootecnici in misura non superiore ad un carico massimo di bestiame di 80 q.li/ettaro a condizione che:

4. i liquami prodotti dal carico eccedente i 40 q.li/ettaro vengano smaltiti mediante propri impianti di trasformazione e produzione di biogas;
5. le aziende abbiano una consistenza di almeno 100 ha, oppure si dovranno consorzare per superfici non inferiori ai 100 ha al fine di garantire una corretta ed economica gestione degli impianti di biogas.

Tutti gli edifici o manufatti destinati ad uso diverso di quello residenziale non possono subire trasformazione ai fini dell'uso abitativo.

E' consentita la realizzazione di punti di ristoro (bar, ristoranti, impianti di agriturismo, etc.) e di impianti di interesse pubblico (centrali elettriche e telefoniche, cabine di trasformazione impianti radio, ripetitori, impianti tecnologici, etc.).

Per gli interventi di cui al punto precedente l'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq;
- b) 1,00 mc/mq per gli impianti di interesse pubblico.

I punti di ristoro non potranno essere ubicati ad una distanza inferiore a ml 500 dalle zone edificate o previste edificabili del centro urbano, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Qualora la superficie aziendale e gli indici fondiari non consentano la realizzazione di unità minime, è consentito, nei casi di attività agro-zootecniche, la realizzazione di locali da destinare a ricovero attrezzi e conservazione di presidi sanitari consentiti dal regolamento igienico-ambientale Comunale; tali locali, a prescindere dalle dimensioni aziendali, dovranno avere una superficie utile di mq 10,00 e devono essere compatibili con la normativa regionale vigente.

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni avverrà previo parere del consiglio comunale nei seguenti casi fatte salve le eventuali competenze dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica:

- a) Costruzione di impianti di interesse pubblico;
- b) Costruzione di insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc;
- c) Costruzione di insediamenti od impianti con un numero di addetti superiore alle 20 unità;
- d) Costruzione di insediamenti od impianti con un carico di bestiame complessivo superiore ai 500 quintali.

Le deroghe alle norme contenute nel presente possono attuarsi solamente nei casi della riduzione della distanza dei punti di ristoro dal centro abitato e comunque devono essere compatibili con la normativa regionale vigente.

**Art. 26      ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E5\***

Tale sottozona individua tre comparti ben definiti del territorio comunale nei quali già operano aziende agrozootecniche legittimamente insediate alla data di adozione del P.U.C..

COMPARTO 1	Azienda FOIS.
COMPARTO 2	Azienda DEIDDA
COMPARTO 3	Azienda CANCEDDA

Sono consentiti gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed eventuale ampliamento volumetrico, volti al miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva, quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti da oggettive esigenze di economia di scala e/o di adeguamento tecnologico o eventualmente imposti da norme sanitarie nazionali e comunitarie. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, secondo le norme del precedente art. 13, e gli ampliamenti non potranno comunque superare una superficie massima di sedime di mq 350. Essi dovranno, comunque ed in ogni caso, garantire il rispetto di quanto previsto dal Decreto dell'Assessore alla Difesa dell'Ambiente del 4.12.1981 n. 550 in relazione al carico di bestiame ammesso per gli insediamenti civili; in questo caso la dimensione aziendale va calcolata con le modalità previste dal precedente art. 25 che disciplina la sottozona E5.

**Art. 26.A      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA E - Hi4 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso\)](#)
  - d. le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#).
  - e. le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. *nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica* [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#).

2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso](#))
  - e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l' idoneità strutturale degli elementi portanti; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - g. le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso](#))
  - i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - l. le opere di sistemazione e manutenzione *inedificate* e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - m. la realizzazione di RICOVERI MOBILI PER ANIMALI da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina. ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - c. gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:
- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
  - b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
  - c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
  - d. nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
  - e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
  - f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
  - g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
  - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;



- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
  - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.
- 5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

#### **Art. 26.B      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA E – Hi3 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 26.A
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 26.A, comma 4.
3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 26.A, comma 2, lettere e, f, *(riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario)* a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili

nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m.1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

5. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
6. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

#### **Art. 26.C    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA E – Hi2 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 26.A e 26.B
2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. le NUOVE COSTRUZIONI; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

**Art. 26.D    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA E – Hi1 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

**PARTE 6ª: ZONA G - SERVIZI GENERALE**

*Le parti del territorio classificate G saranno destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture direzionali, per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, turistiche ed alberghiere, il credito, le comunicazioni, o quali attività commerciali anche all'ingrosso, trasformazione e confezionamento di beni alimentari, i mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.*

**Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).**

**Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.**

**Art. 27      ZONA G - SERVIZI GENERALI**

Le zone G, per servizi generali, sono distinte in Gh, Gf, G.

La zona Gh, comprende le aree adiacenti l'Ospedale di San Gavino ed è destinata ad attrezzature ospedaliere e sanitarie ed alle attività ad esse connesse, sia pubbliche che private.

La zona Gf, comprende le aree ubicate lungo il nuovo tracciato ferroviario, destinate a servizi, strutture ed attrezzature pubbliche e private, di supporto al nuovo nodo intermodale di San Gavino.

Le zone G, sono tutte le restanti aree individuate nella cartografia di piano, destinate alla realizzazione di quelle strutture, servizi, attività ed attrezzature, sia pubbliche che private, come elencate in premessa.

È prescritto l'indice territoriale massimo di 2 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata; così come stabilito dall'art. 3 della L.R. 01/07/91 n. 20, nel rispetto dell'utilizzazione proposta tra le destinazioni compatibili.

Detto piano attuativo non potrà essere predisposto per superfici inferiori a 10.000 mq, tranne per la sottozona Gh per la quale il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera area.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

**Art. 27.A      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA G - Hi4 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso](#))
  - d. le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#)).
  - e. le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - f. *nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica* ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#)).

2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso](#))
  - e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - g. le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso](#))
  - i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - l. le opere di sistemazione e manutenzione *inedificate* e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - m. la realizzazione di RICOVERI MOBILI PER ANIMALI da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina. ([Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - c. gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:
- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
  - b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
  - c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
  - d. nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
  - e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
  - f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
  - g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
  - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
  - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.
- 5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

#### **Art. 27.B      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA G – Hi3 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.A
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27.A, comma 4.
3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27.A, comma 2, lettere e, f, *(riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario)* a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)



**Art. 27.C      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA G – Hi2 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27.A e 27.B
2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. le NUOVE COSTRUZIONI; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - d. gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

**Art. 27.D      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA G – Hi1 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del

territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

**PARTE 7ª: ZONA H - SALVAGUARDIA**

*Le parti del territorio classificate H sono le zone di salvaguardia dove in generale non è consentito realizzare nuovi edifici.*

*Tali zone sono suddivise nelle sottozone H1 di rispetto e H2 di tutela idrogeologica.*

**Art. 28      ZONA H - SALVAGUARDIA**

Le zone H, di salvaguardia, sono distinte in H1 e H2.

Le zone H1 sono le fasce di rispetto cimiteriale e quelle lungo le strade e la ferrovia; in esse è vietato realizzare nuovi edifici.

La zona H2 comprende le parti del territorio destinate alla ricerca e prelievo idrico, destinato al consumo umano, da parte del Comune e di Enti Pubblici preposti.

È prescritto, per esse, l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq, con possibilità di deroga fino al valore di 0.05 mc/mq limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse pubblico (strutture per il prelievo e la distribuzione idrica, impianti radio, ripetitori, cabine di trasformazione, impianti tecnologici in genere) ai sensi dell'art. 16 della L. 06/08/1967 n. 765. Tali impianti sono soggetti ad autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

È vietata la costruzione di centrali elettriche e telefoniche, nonché la costruzione di centrali nucleari.

In tutti gli edifici esistenti, compresi quelli ricadenti nelle fasce di rispetto stradali di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404, purché legittimamente assentiti o "sanati", sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelle opere atte ad adeguare gli stessi alla disciplina igienico - sanitaria vigente, ed in particolare alle norme del Regolamento igienico - ambientale Comunale. Dette opere sono soggette ad autorizzazione comunale.

Gli usi compatibili nelle zone H2 sono finalizzati alla fruizione ricreativa e culturale della risorsa rappresentata dalla campagna Sangavinese; non sono ammesse alterazioni sostanziali dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti secondo le procedure di cui all'art. 11 delle presenti N.d.A., i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, ed in particolare:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e turistico-ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica), o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.);
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;

Per l'azienda "Sempreverde" di Atzori Pietro (florovivaistica, arredo garden e sistemazione spazi verdi), già insediata ed operante alla data di adozione del P.U.C. è consentita l'attività di esposizione in essere.

Gli edifici e manufatti esistenti, non destinati ad uso abitativo, non possono subire modifiche di destinazione d'uso.

Sono consentiti interventi di forestazione a macchia mediterranea arbustiva ed arborea.

È vietata la messa a dimora di Eucalyptus.

**PARTE 8ª: ZONA S - SERVIZI PUBBLICI**

*Le parti del territorio riservate a spazi pubblici, o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio sono classificate S.*

**Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05), norme riportate integralmente in calce alle presenti per costituirne parte integrante e sostanziale.**

**Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.**

**Art. 29      ZONA S- SERVIZI PUBBLICI**

È dato, di norma, l'indice fondiario massimo di  $I_f = 2 \text{ mc/mq}$  e l'Indice di copertura  $I_c = 0.35 \text{ mq/mq}$ .

Qualora il rispetto di tali indici dovesse compromettere la realizzabilità dell'opera pubblica, è possibile derogare, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 41 quater della L. 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere, previo trasferimento del titolo di proprietà, ad affidare ai privati la realizzazione e la gestione delle opere previste, definendo, sulla base di apposita convenzione, la durata della concessione e le tariffe del servizio.

**Art. 29.A      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata ( ZONA S - Hi4 )**

- 1 Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso\)](#)
  - d. le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\).](#)
  - e. le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. *nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica* [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\).](#)
2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

- c. le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l' idoneità strutturale degli elementi portanti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - l. le opere di sistemazione e manutenzione *inedificate* e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - m. la realizzazione di RICOVERI MOBILI PER ANIMALI da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina. [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso\)](#)
  - c. gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed

- economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
- f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:
    - a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
    - b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
    - c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
    - d. nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
    - e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
    - f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
    - g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
  5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
    - a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
    - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
    - c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
    - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.
  - 5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i

nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)

**Art. 29.B      Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata ( ZONA S – Hi3 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 29.A
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 29.A, comma 4.
3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - b. AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 29.A, comma 2, lettere e, f, *(riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario)* a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - c. interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - d. nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
  - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; [\(Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)
5. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete. [\(Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI\)](#)



**Art. 29.C    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media ( ZONA S – Hi2 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 29.A e 29.B
2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. le NUOVE COSTRUZIONI; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - d. gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - g. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))
  - l. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. ([Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI](#))

**Art. 29.D    Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata ( ZONA S – Hi1 )**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

ALLEGATO 6

**VISURE CATASTO**

**Visure terreni in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: Agenzia del Territorio di Cagliari – Sezione Catasto –

Acquisite dalla scrivente

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2015

Data: 27/01/2015 - Ora: 11.47.56 Segue

Visura n.: T153533 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN GAVINO MONREALE ( Codice: H856)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di CAGLIARI</b> <b>Foglio: 44 Particella: 614</b>

### INTESTATO

1	INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. con sede in IGLESIAS	01087220289*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Değuz	Reddito		
1	44	614		-	ORTO IRRIG 1	02 05		Dominicale Euro 3,49 L. 6.765	Agrario Euro 2,96 L. 5.740	Impianto meccanografico del 14/05/1985
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		9734				
<b>Annotazioni</b>				manca						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 16/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. con sede in IGLESIAS	01087220289	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/1998 Trascrizione n. 19017.1/1998 in atti dal 10/04/2000 Repertorio n.: 55127 Rogante: AVONDOLA DOMENICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SARDA ISAR S P A CON SEDE IN SASSARI	00247440902	(1) Proprieta' fino al 16/10/1998
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1984 Voltura n. 3404.1/1984 in atti dal 12/09/2001 (protocollo n. 342533) Repertorio n.: 201149 Rogante: CASTELLINI ENRICO Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n: 1791 del 08/01/1985 FUSIONE		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA SOCIETA SAMAVEDA CON SEDE IN MILANO		fino al 28/12/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 14/05/1985		

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2015

Data: 27/01/2015 - Ora: 11.47.56

Fine

Visura n.: T153533 Pag: 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ALLEGATO 7

**MAPPE CATASTALI**

**Mappe terreni in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza: Agenzia del Territorio di Cagliari – Sezione Catasto –

Acquisite dalla scrivente

vis. ord. (1.00 euro)

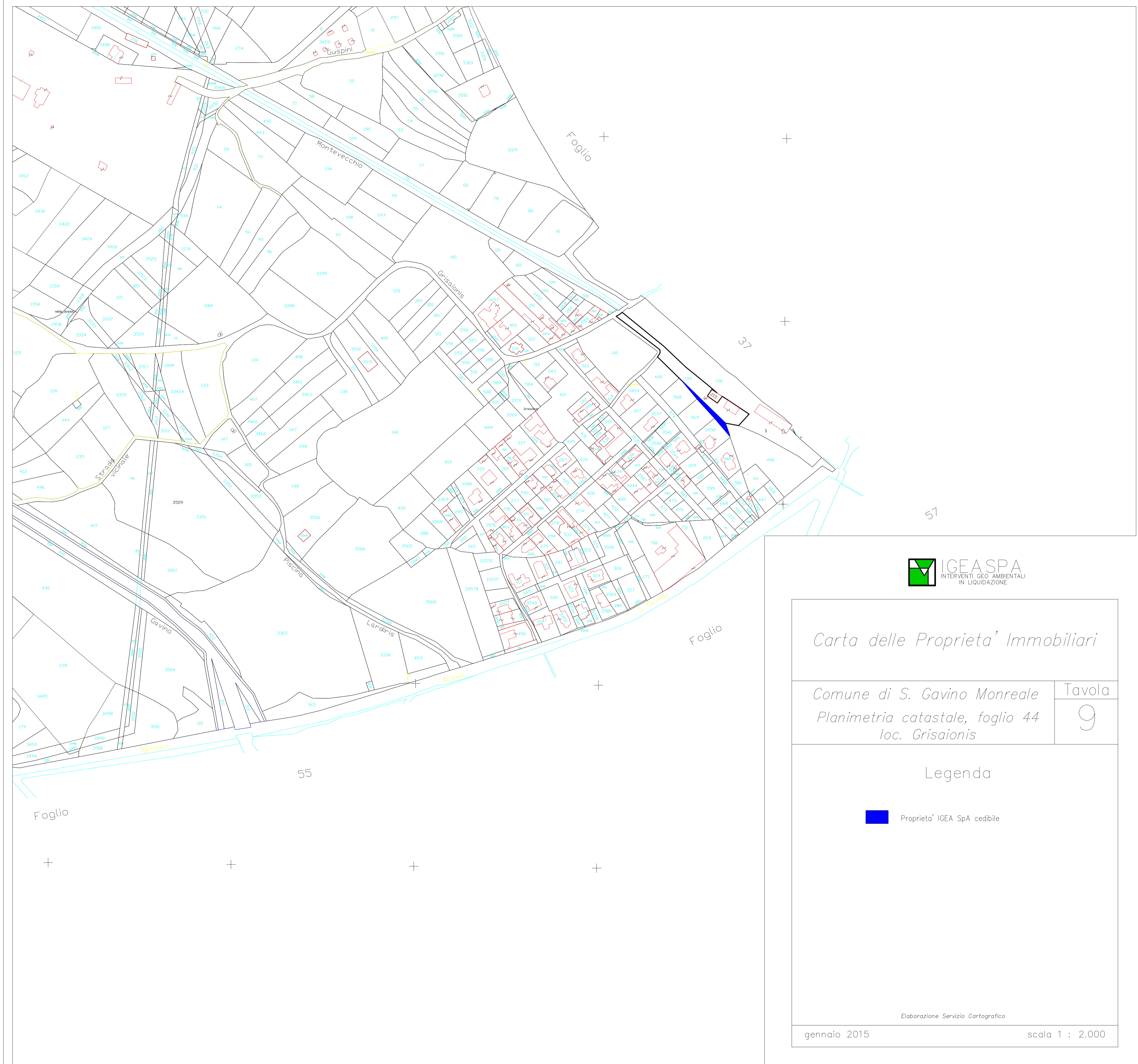
UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI - IFFRITORIO SERVIZI CATASTALI - DIRETTORE SERGIU MUKA



ALLEGATO 7bis

**MAPPE DEGLI IMMOBILI – COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

Prodotte da IGEA Spa



*Carta delle Proprieta' Immobiliari*

*Comune di S. Gavino Monreale  
 Planimetria catastale, foglio 44  
 loc. Grisaionis*

Tavola  
 9

Legenda

 Proprieta' ICEA SpA cedibile

*Elaborazione Servizio Cartografico*

gennaio 2015

scala 1 : 2.000





IGEA SPA  
INTERVENTI GEO AMBIENTALI  
IN LIQUIDAZIONE

## *Carta delle Proprieta' Immobiliari*

<i>Comune di S. Gavino Monreale</i>	<i>Tavola</i>
<i>Planimetria catastale, foglio 44</i>	<b>9</b>
<i>loc. Grisaionis</i>	

### *Legenda*

 Proprieta' IGEA SpA cedibile

## **EDIFICI IN COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

ALLEGATO 8

**ORTOFOTO**

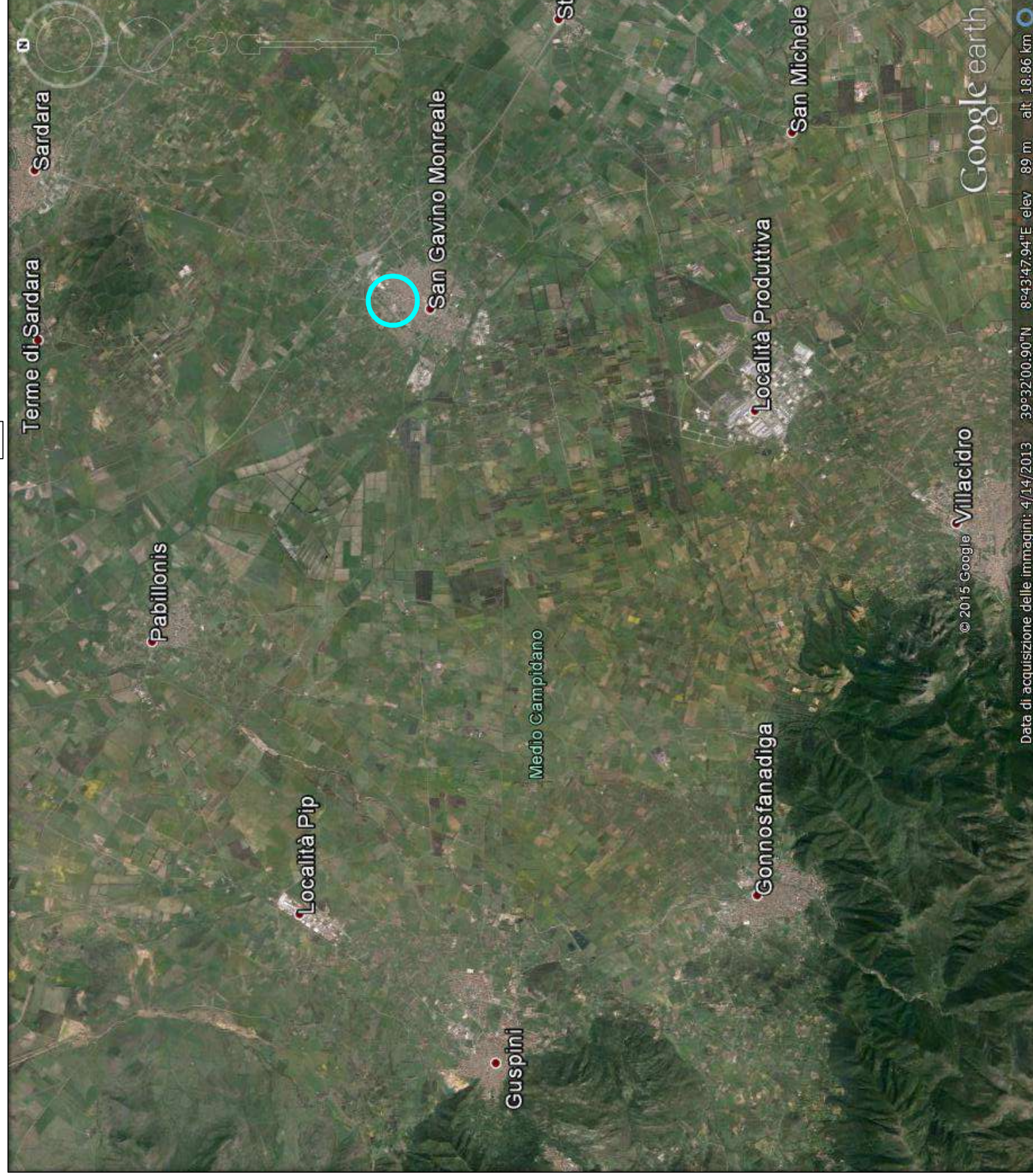
**Edifici in Comune di San Gavino Monreale**

Provenienza IGEA (modificate)

# Comune di San Gavino Monreale - Fogli 29 - 37

## Vista da GoogleEarth

 Individuazione area Comune di San Gavino Monreale



Comune di San Gavino Monreale - Foglio 29  
Vista ravvicinata da GoogleEarth

 Unità immobiliari Comune di San Gavino Monreale



Comune di San Gavino Monreale - Foglio 37  
Vista ravvicinata da GoogleEarth

 Unità immobiliari Comune di San Gavino Monreale

